



ho/yk

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 87 "Kindergarten Landwehrstraße";  
 Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis |       |        |
|-----------------|----------------|---------------------|-------|--------|
|                 |                | einst.              | Enth. | Gegen. |
| Rat             | 26.06.2012     |                     |       |        |
|                 |                |                     |       |        |

| Finanzielle Auswirkungen: |  | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
|---------------------------|--|-----------------------------|--|
| Einnahmen                 |  | Ausgaben                    |  |
| Finanzplan                |  | Ergebnisplan                |  |
| Kostenstelle              |  | Produkt                     |  |

### Sachverhalt:

Der Oberbergische Kreis hat festgestellt, dass es in Marienheide den Bedarf für einen weiteren Kindergarten gibt. Daraufhin wurden der Kreisverwaltung verschiedene Alternativstandorte aufgezeigt. Man entschied sich für ein Areal, welches an der Landwehrstraße, in der Nähe der Klinik, gelegen ist. Maßgeblich hierfür war die Tatsache, dass der dortige Grundstückseigentümer auch als Investor für den Kindergarten auftreten wird. Inzwischen wurden die Überlegungen soweit qualifiziert, dass neben dem Investor auch ein Träger für den Kindergarten gefunden werden konnte.

Zur Umsetzung des Projektes ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und darüber hinaus einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang soll ein Teil des Grünzuges zwischen den Siedlungsansätzen Marienheide und Oberwette, welcher derzeit dort als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, den geänderten Entwicklungszielen angepasst werden. Dieses soll in der Form geschehen, dass eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Kindergarten planerisch festgelegt wird. Zudem sollen zur Ergänzung bzw. Arrondierung einige wenige Wohnhäuser ermöglicht werden. Hierfür ist es notwendig, die Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche bzw. in

Reines Wohngebiet umzuwandeln. Die verkehrstechnische Erschließung des Kindergartens soll ausgehend von der Landwehrstraße sichergestellt werden. Von dort wird auch eine Sackgasse die geplanten Wohnhäuser erschließen.

Aus regionalplanerischer Sicht hat ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Bezirksplanungsbehörde in Köln stattgefunden. Aus deren Sicht ist das Projekt unbedenklich, wenn die Untere Landschaftsbehörde sowie die Untere Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises keine erheblichen Forderungen bzw. Bedenken erheben. Die entsprechenden Gespräche sollen geführt werden, sobald es qualifiziertere Grundlagen für die Umsetzung des Projektes gibt. Derzeit sind zwei Architekten in Form eines kleinen Wettbewerbes damit befasst, dem Investor Lösungsansätze aufzuzeigen.

Als Diskussionsgrundlage für die bisherigen Gespräche hat die Verwaltung einen skizzenhaften Gestaltungsentwurf für das Areal erarbeitet. Dieser ist der Beschlussvorlage beigefügt, damit die Grundzüge der Planung erkennbar werden.

Aufgrund der finanziellen und personellen Ressourcen ist die Gemeinde Marienheide nicht in der Lage, die Bauleitplanungen in vollem Umfang eigenständig durchzuführen. Im Rahmen eines Investorenmodells wird daher der Bauherr und Grundstücksbesitzer die erforderlichen Planungen zur Verfügung stellen. Das eigentliche Verwaltungsverfahren hingegen wird von der Kommune erbracht. Dieses nicht zuletzt auch deswegen, weil die Gemeinde Marienheide an der Errichtung des Kindergartens ein öffentliches Interesse hat.

Wegen der Befangenheit des Ausschussvorsitzenden des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses und dessen Stellvertreters finden die Beratungen zu diesen Bauleitplänen unmittelbar im Rat der Gemeinde statt.

Im Vorfeld der Beschlussfassung sind bereits drei Eingaben zu den Bauleitplanungen eingegangen. Hierbei handelt es sich um folgende Schriftsätze:

1. Gesprächsniederschrift vom 27.04.2012
2. Eingabe Nachbarin vom 02.05.2012
3. Eingabe benachbarte Grundstückseigentümer vom 11.05.2012

Die Eingaben sind konträr, weil man sich zum einen für die Aufgabe der Bauleitplanungen ausspricht und zum anderen eine Ausdehnung des Plangebietes wünscht. Deswegen ist es ratsam die Bauleitplanverfahren in der beabsichtigten Form einzuleiten und die Einlassungen im Verfahren zu prüfen bzw. abzuarbeiten.

Wegen des von den Anliegern angesprochenen eventuell möglichen Gefährdungspotenzials für die Kindertagesstätte durch die benachbarte Klinik wurde das Jugendamt des Oberbergischen Kreises und die Klinikleitung um Stellungnahme gebeten. Sofern Rückläufe bis zur Sitzung vorliegen, wird hierzu berichtet.

Anlagen:

- Übersichtsplan aus dem der Geltungsbereich der Bauleitplanungen hervorgeht
- Skizzenhafter Gestaltungsentwurf mit Darstellung der Grundzüge der Planung

- Gesprächsniederschrift vom 27.04.2012
- Eingabe Nachbarin vom 02.05.2012
- Eingabe benachbarte Grundstückseigentümer vom 11.05.2012

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, für den Flächennutzungsplan ein 77. Änderungsverfahren durchzuführen. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 87 „Kindergarten Landwehrstraße“ erstellt. Ziel der Bauleitplanungen ist die Errichtung eines Kindergartens sowie die Realisierung einiger weniger Wohnhäuser. Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen geht aus der Anlagekarte hervor.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 18.05.2012